



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fasanen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fasanen med säte i LUND org.nr. 745000-0331 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rapphönan 2	1957-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	52
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 604
Totalt 39 objekt		1 656

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 8 st 2 rok, 13 st 3 rok, 3 st 3,5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sara Sörensen	Ordförande	2023-10-16	
Sara Sörensen	Ledamot	2020-06-21	
Karin Jumki Jacobsson	Ordförande	2022-05-21	2023-10-16
Karin Jumki Jacobsson	Ledamot	2022-05-21	
Helena Jergmo	Ledamot	2023-06-08	
Linnéa Jönsson	Ledamot	2022-05-21	2023-06-08
Maja Holst	Ledamot	2022-05-21	
Göran Djurfeldt	Suppleant	2023-06-08	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Helena Jergmo, Sara Sörensen, Karin Jumki Jacobsson och Maja Holst.

Revisorer har varit: av förening vavl revisor Afrodita Cristea samt Camilla Bakklund som revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Magnus Jakobsson (sammankallande) och Linnea Jönsson , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 13 varav 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-08.

Föreningen har under året annordnat en sommarfest och städdag.

Under året har föreningen bundit om lån som gått ut och betalat av ett lån på drygt 300 tkr. Föreningen har tagit in offerter på staket och asfaltering av en till parkeringsplats men har inte tagit beslut om utförare. Nya parkeringsavtal med möjlighet till samnyttjande togs i bruk under våren och föreningen har undersökt möjligheter för laddstolpar och solceller. Uppföljning av vattensador i lägenheter har fortsatt. Beslut har fattats om att inte byta ut den tredje tvättmaskinen som är fullt fungerande och att inte heller byta ut den fungerande mangeln. Det har diskuterats och undersökts att köpa in ett torkskåp som komplement till torktumlaren. Gemensamt bredband som kan ge medlemmarna lägre kostnader har initierats av styrelsen och det kommer fortsätta att diskuteras i föreningen under nästkommande år. En sommarfest och en höststädning arrangerades för att samla de boende och skapa gemenskap i föreningen. En trädgårdsgrupp har initierats för de som är intresserade av trädgård och odling. Nya medlemmar i både A-trappen och B-trappen har hälsats välkomna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Relining av avloppsstammar och nya spillvattenledningar installerades
2018	Byte av värmeväxlare
2018	Installering av fiber
2019	Byte torktumlare
2019	Omfogning av del av fasad. Radonmätning
2021	Takbyte samt omfogning av resterande del av fasad
2021	Renovering av balkonger och omdrevning av fönster. Målning av källarfönster och sockel
2022	OVK
2022	Tillsyn skyddsrum
2022	Besiktning och fuktmätning badrum

.....

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Stamspolning
2026	Elstam byte
2026	Målning av trapphus
2027	Målning av våtrum
2028	Avloppledningar och vattenledningar byte vid 2-5 djup samt dränledning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	167	189	215	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 717	2 922	2 952	1 202	1 305
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 806	3 016	3 047	1 202	1 305
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	238	220	216	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	772	757	757	734	734
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	748	751	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 280	1 239	1 244	1 217	1 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	162	324	137	96
Soliditet, %	39	37	31	53	51

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	111 400	0	0	111 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	432 451	0	0	432 451
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	915 440	0	70 000	985 440
S:a bundet eget kapital, kr	1 459 291	0	70 000	1 529 291
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 343 571	162 206	-70 000	1 435 777
Årets resultat, kr	162 206	-162 206	172 200	172 200
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 505 777	0	102 200	1 607 977
S:a eget kapital, kr	2 965 068	0	172 200	3 137 268

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 505 777
Årets resultat, kr	172 200
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 607 977

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 607 977

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 280 447	1 238 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 014	350
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 300 461	1 239 204
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-813 365	-729 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 779	-63 314
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-66 236	-63 476
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 973	-151 320
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 025 352	-1 007 621
RÖRELSERESULTAT		275 109	231 583
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		299	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 207	-69 430
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-102 908	-69 378
ÅRETS RESULTAT		172 200	162 206

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 089 241	7 173 330
Inventarier och installationer	Not 9	51 988	71 872
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 141 229</u>	<u>7 245 202</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 141 229</u>	<u>7 245 202</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	14 570	14 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	20 235	18 852
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>34 805</u>	<u>33 619</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	740 542	782 537
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>740 542</u>	<u>782 537</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>775 347</u>	<u>816 156</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 916 576</u>	<u>8 061 358</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	111 400	111 400
Kapitaltillskott	432 451	432 451
Fond för yttre underhåll	985 440	915 440
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 529 291</u>	<u>1 459 291</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 435 777	1 343 571
Årets resultat	172 200	162 206
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 607 977</u>	<u>1 505 777</u>
Summa eget kapital	<u>3 137 268</u>	<u>2 965 068</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 200 000	2 581 250
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>4 200 000</u>	<u>2 581 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 300 000	2 256 924
Leverantörsskulder	61 631	79 810
Aktuell skatteskuld	Not 14 3 067	3 733
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 2 513	8 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 212 097	166 149
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>579 308</u>	<u>2 515 040</u>
Summa skulder	<u>4 779 308</u>	<u>5 096 290</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>7 916 576</u>	<u>8 061 358</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	275 109	231 583
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	103 973	151 320
	<u>379 082</u>	<u>382 903</u>
Erhållen ränta	299	52
Erlagd ränta	-84 497	-67 623
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>294 883</u>	<u>315 333</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 186	12
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	21 192	-992 231
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>314 889</u>	<u>-676 886</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-513 438
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-513 438</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-356 884	-49 876
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-356 884</u>	<u>-49 876</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-41 995	-1 240 200
Likvida medel vid årets början	782 537	2 022 737
Likvida medel vid årets slut	<u>740 542</u>	<u>782 537</u>
	-41 995	-1 240 200

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder*	1 237 800	1 213 560
Hysesintäkt lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	29 330	13 860
Hysesintäkt övrigt	600	600
Intäkt andrahandsupplåtelse	195	2 418
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 522	2 416
	1 280 447	1 238 854

* I Årsavgiften ingår Värme, Vatte, Samt grundutbud kabel-TV

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	16 319	0
Övrigt	3 695	350
	20 014	350

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-105 616	-89 662
El	-71 592	-60 886
Uppvärmning	-271 903	-259 165
Vatten	-50 214	-43 673
Renhållning	-41 444	-34 835
TV, bredband, iptelefoni	-19 172	-17 388
Förvaltningskostnader	-193 815	-166 787
Försäkringar	-18 293	-16 773
Fastighetsskatt	-41 314	-39 494
Övriga driftskostnader	0	-848
	-813 365	-729 510

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 500	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-3 847	-2 484
Kostnader överlåtelse och panter	-7 705	-6 418
Kontorsutrustning och -material	0	-929
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 993	-7 884
Konsulter	-3 563	-33 475
Förbrukningsinventarier	-5 172	0
	-41 779	-63 314

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-50 400	-48 300
Sociala avgifter	-15 836	-15 176
	-66 236	-63 476

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-84 089	-83 518
Utrangeringar	0	-47 930
Installationer och inventarier	-19 884	-19 872
	-103 973	-151 320

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

8 177 391

4 822 787

Årets försäljning, utrangering byggnad fasad

0

-108 279

Årets försäljning, utrangering byggnad tak

0

-104 430

Årets investering byggnader

0

3 567 313

Ingående anskaffningsvärde mark

3 215 191

3 215 191

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**11 392 582****11 392 582****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 219 251

-4 300 512

Årets försäljning, utrangering byggnad fasad

0

70 620

Årets försäljning, utrangering byggnad tak

0

94 159

Årets avskrivningar byggnader

-84 089

-83 518

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 303 340****-4 219 251****Utgående redovisat värde****7 089 241****7 173 330**

Redovisade värden byggnader

3 874 050

3 958 139

Redovisade värden mark

3 215 191

3 215 191

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	16 800 000	16 800 000	33 600 000	33 600 000
		16 800 000	16 800 000	33 600 000	33 600 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

5 814 000

3 192 000

Summa ställda säkerheter**5 814 000****3 192 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

285 504

285 504

Utgående anskaffningsvärden

285 504

285 504

Ingående avskrivningar

-213 632

-193 760

Årets avskrivningar

-19 884

-19 872

Utgående avskrivningar

-233 516

-213 632

Utgående redovisat värde**51 988****71 872**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

14 570

14 767

14 570**14 767**

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	4 679	4 254
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 035	4 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 521	9 850
	20 235	18 852

Not 12 BANK

SEB	740 542	782 537
	740 542	782 537

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,84%	2026-09-30	1 600 000	0
Stadshypotek AB		0,80%	2024-04-04	300 000	0
Stadshypotek AB		3,36%	2027-06-01	1 000 000	0
Stadshypotek AB		1,13%	2025-09-30	1 600 000	0
				4 500 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 200 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 300 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **300 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,92%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 500 000

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 067	3 733
	3 067	3 733

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	2 513	8 424
	2 513	8 424

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	53 896	45 611
Upplupna räntekostnader	28 756	10 046
Upplupen revision	12 875	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	104 532	97 617
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 038	375
	212 097	166 149

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Helena Jergmo

.....
Karin Jumki Jacobsson

.....
Maja Holst

.....
Sara Sörensen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Afrodita Cristea
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fasanen, org.nr. 745000-0331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fasanen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fasanen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Fasanen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARA SÖRENSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:49:16



HELENA JERGMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:32:23



KARIN JUMKI JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 23:34:22



MAJA HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:07:52



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:19:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Fasanen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:18:32



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.